



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beaty Miničovej a členiek senátu JUDr. Ivany Izakovičovej a JUDr. Jany Hullovej, v právnej veci žalobcu **P. M., O.**, IČO: X., právne zast. JUDr. V. K., advokátom, Advokátska kancelária E. – K. & P., s. r. o., N., proti žalovanému **T. J. S. B. V.**, IČO: X., o **určenie trvania nájomného vzťahu**, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 19. novembra 2009, č. k. 7 Cob 44/2008-138, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalobcu **z a m i e t a .**

Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Bratislava I. rozsudkom zo dňa 27. 05. 2008, č. k. 32 Cb 287/2005-107 určil, že trvá nájomný vzťah, ktorý na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa 24. 02. 2003 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom vznikol na nebytové priestory na S., nachádzajúce sa na prízemí a v suteréne a tvorené reštauráciou, dvoma reštauračnými miestnosťami, kuchyňou, kanceláriou, sklodom, chladiacou miestnosťou a sociálnym zariadením, za účelom prevádzkovania reštauračného zariadenia o výmere 241,34 m². Žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania 3 000,-- Sk a k rukám právneho zástupcu JUDr. V. K. trovy právneho zastúpenia v sume 9 503,20 Sk.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací rozsudkom zo dňa 19. 11. 2009, č. k. 7 Cob 44/2008-138 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol a žalobcu zaviazal nahradiť žalovanému trovy konania v sume 334,17 € k rukám právneho zástupcu žalovaného do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení rozsudku uviedol, že dňa 24. 02. 2003 bola medzi účastníkmi konania uzavretá zmluva nájme o nebytových priestoroch (ďalej len „nájomná zmluva“), na základe ktorej žalovaný ako prenajímateľ prenechal žalobcovi ako nájomcovi do užívania nebytové priestory na S., pričom nájomný vzťah bol dohodnutý na dobu určitú od 01. 03. 2003 do 28. 02. 2012. Podľa článku 5.2 nájomnej zmluvy sa žalobca zaviazal platiť nájomné mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. V článku 5.1 nájomnej zmluvy bolo dohodnuté nájomné vo výške 25 152,60 Sk mesačne v období od 01. 03. 2003 do 31. 08. 2004 a vo výške 35 068,-- Sk v období od 01. 09. 2004 do 28. 02. 2012. Žalobca ako nájomca porušoval svoje povinnosti z nájomnej zmluvy po celú dobu trvania zmluvného vzťahu tým, že neplatil dohodnuté nájomné v lehotách splatnosti podľa článku 5.2 nájomnej zmluvy, čo vyplynulo z písomného podania žalovaného zo dňa 31. 03. 2008, obsahujúceho prehľad nájomného s určením výšky, lehoty splatnosti a skutočnej úhrady nájomného žalobcom a ďalej tiež z predložených bankových výpisov, ktoré žalovaný založil do spisu na pojednávaní dňa 27. 05. 2005. Žalobca v priebehu prvostupňového konania žiadnym dôkazom súdu nepreukázal, že nájomné platil riadne a včas, ako to tvrdil. Výpismi z účtu žalovaného bolo preukázané, že nájomca trvale porušoval svoje povinnosti z uzavretej nájomnej zmluvy a nakoľko prenajímateľ nevidel perspektívu zlepšenia, využil svoje právo vyplývajúce z ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a zmluvný vzťah ukončil výpoveďou, keďže nájomca o viac ako jeden mesiac meškal s platením nájomného. Priamo v nájomnej zmluve bola dohodnutá splatnosť nájomného vždy k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca, pričom ku dňu, kedy bola podaná výpoveď, teda ku dňu 25. 02. 2005 bol žalobca so zaplatením nájomného za mesiac február 2005 v omeškaní o jeden mesiac a 10 dní oproti dohodnutému dátumu splatnosti 15. 01. 2005. Ako vyplynulo aj z predloženého prehľadu zo dňa 31. 03. 2008 a bankových výpisov z účtu žalovaného, posledné nájomné pred podaním výpovede nájomca zaplatil dňa 31. 01. 2005, pričom išlo o nájomné za mesiac január 2005. Výpoveď žalovaného zo dňa 25. 02. 2005 bola žalobcovi doručená dňa 27. 04. 2005. Podľa názoru odvolacieho súdu, prejav vôle žalovaného zo dňa

25. 02. 2005 spĺňa požiadavku zrozumiteľnosti a určitosti a sledoval jednoznačne ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou z dôvodu podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb., ktoré kogentne neustanovuje povinnosť prenajímateľa špecifikovať vo výpovedi uplatnenej podľa citovaného ustanovenia konkrétne časové obdobie, v ktorom sa dostal nájomca do omeškania so zaplatením nájomného. Poukázal na to, že výpovedný dôvod je vo výpovedi zo dňa 25. 02. 2005 špecifikovaný dostatočne zrozumiteľne – omeškanie s platením nájomného, čo je zákonný výpovedný dôvod podľa ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. Odvolací súd preto dospel k záveru, že výpoveď zmluvy o nájme zo dňa 25. 02. 2005, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 27. 04. 2005 spĺňa požiadavku určitosti a žalobcom bola uplatnená dôvodne v súlade s ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb.

Ďalej v odôvodnení rozsudku odvolací súd konštatoval, že žalobca žiadnym právne relevantným spôsobom neosvedčil existenciu naliehavého právneho záujmu na určení, že nájomný vzťah trvá, hoci ide o nutnú podmienku prípustnosti žaloby podľa ust. § 80 písm. c/ O. s. p., pričom súd prvého stupňa vo svojom rozhodnutí nijako nezdôvodnil, akými skutočnosťami žalobca osvedčil svoj naliehavý právny záujem na určení, čo je v rozpore s princípmi súdneho konania (§ 1, § 2 O. s. p.). Odvolací súd totožne s názorom žalovaného mal za to, že v predmetnej právnej veci nie je daná zákonná funkcia určovacej žaloby, keď nápravu neistoty nájomcu v právnom vzťahu na základe zmluvy o nájme bolo možné zabezpečiť konaním žalobcu, a to riadnym a včasným platením nájomného.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca v zákonnej lehote dovolanie, v ktorom napadol rozsudok krajského súdu s poukazom na to, že krajský súd ako súd odvolací vec nesprávne právne posúdil, pričom jeho právny názor uvedený v odôvodnení napadnutého rozsudku, je v priamom rozpore s názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyslovenom v rozsudku zo dňa 29. 01. 2008, č. k. 1 Cdo 2/2007, podľa ktorého „výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka pre nezaplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace musí byť konkretizovaná časovým obdobím aj výškou nedoplatku. Nedostatok tohto vymedzenia nie je možné odstrániť dodatočným doplnením údajov.“ Keďže zákon č. 116/1990 Zb. je *lex specialis* vo vzťahu k zákonu č. 40/1960 Zb. (Občiansky zákonník), mal za to, že judikatúra týkajúca sa nájomného vzťahu, je aplikovateľná aj na nájomný vzťah založený na základe zákona č. 116/1990 Zb. Nestotožnil sa s názorom krajského súdu, že pri výpovedi z nájmu nebytových

priestorov pre omeškanie so zaplacením nájomného nie je potrebné špecifikovať obdobie omeškania. Existenciu naliehavého právneho záujmu na určení trvania nájomného vzťahu osvedčil, nakoľko táto vyplýva zo samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá bola uzavretá na dobu určitú do 28. 02. 2012. Na základe uvedeného navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 19. 11. 2009 zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel a žalobcovi priznal trovy konania.

K dovolaniu žalobcu sa žalovaný písomne nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (ust. § 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania a je prípustné, prejednal dovolanie bez nariadenia dovolacieho pojednávania (ust. § 243a ods. 1 O. s. p.) a po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu a konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je dôvodné.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (ust. § 236 ods. 1 O. s. p.).

Z dôvodov uvedených v § 237 O. s. p. je možné dovoláním napadnúť všetky rozhodnutia odvolacieho súdu bez ohľadu na formu rozhodnutia, na jeho obsah alebo na povahu predmetu konania. K tomu, či rozhodnutie odvolacieho súdu trpí niektorou z väd uvedených v ust. § 237 O. s. p., prihliada dovolací súd nielen na podnet dovolateľa, ale aj z úradnej povinnosti (ust. § 242 ods. 1 O. s. p.). V prípade, ak dovolací súd zistí, že rozhodnutie odvolacieho súdu trpí niektorou z týchto väd, zruší rozhodnutie odvolacieho súdu, aj keď dovolateľ toto pochybenie nenamietal.

Ďalej prípustnosť dovolania proti rozsudku upravuje ust. § 238 O. s. p., a to pre prípad rozsudkov odvolacích súdov, ktorými bol rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej zmenený podľa odseku 1, resp. v ktorom sa odvolací súd odchýlil od právneho názoru dovolacieho súdu, vysloveného v tejto veci podľa odseku 2 a tiež v prípade, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu podľa odseku 3.

V prejednávanej veci odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej zmenil, z dôvodu ktorého je dovolanie prípustné.

Nesprávne právne posúdenie môže byť spôsobilým dovolacím dôvodom len vtedy, ak bolo rozhodujúce pre výrok rozhodnutia odvolacieho súdu.

Ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sú vo vzťahu k všeobecným ustanoveniam § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka špeciálnymi ustanoveniami. Na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov však možno všeobecnú úpravu použiť len vtedy, ak ju neupravuje osobitný (špeciálny) zákon. Zákon č. 116/1990 Zb. upravuje v ust. § 9 ods. 2 písm. a/ až i/ taxatívne dôvody, z ktorých prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred jeho uplynutím. Podľa ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Keďže skončenie nájmu v prípade nebytového priestoru je osobitne upravené v zákone č. 116/1990 Zb. ako zákone *lex specialis*, tak jeho ustanovenia, týkajúce sa skončenia nájmu majú prednosť pred všeobecnou úpravou Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva uzavretá medzi účastníkmi konania dňa 24. 2. 2003 okrem iného v článku 2.1 stanovuje, že nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (§ 9 ods. 1) a pre skončenie nájmu sa vzťahujú aj ustanovenia § 9 ods. 2 a 3, ako i § 12, § 13. Teda aj nájomná zmluva, pokiaľ ide o skončenie nájmu, odkazuje na ust. § 9 ods. 1, 2 a 3, § 12 a § 13 zákona č. 116/1990 Zb. S poukazom na to, že dôvody skončenia nájmu dohodnutého na určitý čas taxatívne upravuje špeciálny zákon č. 116/1990 Zb., tak v prejednávanej veci nebol daný dôvod v tejto otázke aplikovať všeobecnú úpravu Občianskeho zákonníka. Dovolací súd sa stotožnil s názorom odvolacieho súdu vysloveným v odôvodnení jeho rozsudku, že prenajímateľ nebol povinný vo výpovedi zo dňa 25. 02. 2005 uviesť konkrétne časové obdobie, v ktorom bol nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, pretože zákon č. 116/1990 Zb. túto povinnosť pre prenajímateľa v citovanom ustanovení § 9 ods. 2 písm. b/, resp. ani v žiadnom inom nestanovuje. Z vykonaného dokazovania na súde prvého a druhého stupňa vyplynulo (a nebolo to sporné ani medzi účastníkmi konania), že žalobca ku dňu výpovede bol v omeškaní s platením nájomného za mesiac február 2005 o jeden mesiac a desať dní, pretože nájomné za mesiac február 2005

nezaplatil do 15. 01. 2005, a to napriek tomu, že v článku 5.4 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca v prospech účtu prenajímateľa, vedeného v T. a. s., č. ú. X.. Povinnosť platiť nájomné mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca, zakotvuje aj článok 5.2 nájomnej zmluvy. Z obsahu výpovede prenajímateľa zo dňa 25. 02. 2005 vyplýva, že prenajímateľ vypovedal nájomnú zmluvu zo dňa 24. 02. 2003, uzavretú so žalobcom ako nájomcom z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného, pričom nájomcu zároveň požiadal o vysporiadanie všetkých záväzkov voči prenajímateľovi. Výpoveď ako jednostranný adresovaný úkon v písomnej forme prevzal nájomca dňa 27. 04. 2005. Dovolací súd sa stotožnil s názorom odvolacieho súdu, že obsah tohto jednostranného právneho úkonu je určitý a zrozumiteľný a nepochybne z jeho obsahu vyplýva vôľa prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah založený zmluvou o nájme zo dňa 24. 02. 2003 medzi ním a žalovaným z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného, a to formou výpovede nájomnej zmluvy. Teda, z obsahu tohto právneho úkonu nepochybne vyplýva prejavená vôľa prenajímateľa, vyjadrená určitým spôsobom a zároveň zrozumiteľne vyjadreným, pričom dôvod výpovede je skutkovo vymedzený v písomnej výpovedi tak, že ho nie je možné zameniť s iným v zákone upraveným výpovedným dôvodom. Odvolací súd preto dospel k správne záveru, keď písomnú výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 25. 02. 2005 považoval za platný právny úkon, urobený zo strany prenajímateľa voči nájomcovi v súlade s ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1190 Zb. Rozsudok civilného senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 29. 01. 2008, č. k. 1Cdo 2/2007 (na ktoré poukazoval dovolateľ) nemožno použiť na posudzovaný prípad, týkajúci sa neplatnosti výpovede z nebytového priestoru, pretože citovaný rozsudok sa týka neplatnosti výpovede z nájmu bytu, t.j. iného právneho problému, z ktorého zákon predpokladá skutkové vymedzenie dôvodu výpovede. Rozsudok odvolacieho súdu preto vychádza zo správneho právneho posúdenia veci.

Na základe vyššie uvedeného, ako aj s poukazom na nezistenie žiadnej vady podľa ust. § 237 O. s. p. Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa ust. § 243b ods. 1 O. s. p. dovolanie žalobcu zamietol.

Keďže v dovolacom konaní úspešnému žalovanému žiadne účelne vynaložené trovy dovolacieho konania nevznikli, Najvyšší súd Slovenskej republiky mu ich náhradu nepriznal.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave dňa 13. októbra 2010

JUDr. Beata Miničová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Hana Segečová